

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
DE LA ERMITA DE NTRA. SRA. DE LA CABEZA
CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO
SUBIDA A LA VIRGEN DE LA CABEZA S/N
REFERENCIA CATASTRAL 1822001VK1112B0001HO**

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
DE LA ERMITA DE NTRA. SRA. DE LA CABEZA
CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO
SUBIDA A LA VIRGEN DE LA CABEZA S/N**

INDICE

MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO
2. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL.
3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO.
4. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

NORMAS URBANISTICAS

1. GENERALIDADES
2. CONDICIONES DE DESARROLLO

ANEXOS

MEMORIA

- DESCRIPCIÓN ACTUACIONES PARA EL NUEVO USO.
- SUPERFICIES

PLANOS

- PLANOS ESTADO ACTUAL
-
- PLANOS DE REFORMAS A REALIZAR PARA EL NUEVO USO

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO

1.1. Objeto de la formulación del Plan Especial de reforma Interior de Mejora

Por encargo del Arzobispado de Toledo, con NIF nº R4500002C y sede social en la calle Arco de Palacio nº 3, 45002 de Toledo, se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) del inmueble correspondiente con la ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE LA CABEZA, subida a la Virgen de la Cabeza s/n en el Casco Histórico de Toledo, con el fin de dotar al mismo de un uso compatible con el actual de clase "R" (religioso) de nuevo uso DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO, de la clase "E" (uso social y recreativo que comprende actividades destinadas a la relaciones sociales, culturales, y a la expansión lúdica y recreativa, pudiendo tener titularidad pública o privada) y un USO TERCIARIO de HOSTELERÍA.

El nuevo uso se considera compatible con el principal USO RELIGIOSO actual.

La redacción se hace por el arquitecto D. José Luis Montero Escobar, arquitecto colegiado nº 177 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, por encargo del Arzobispado de Toledo, para ser tramitado por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo.

El citado inmueble se encuentra ubicado dentro del ámbito relativo al Casco Histórico de Toledo.

Le es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Toledo aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 18 de noviembre de 1986) y por Orden de 27 de julio de 1987 (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 4 de agosto de 1987). Actualmente, está vigente la Modificación Puntual número 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo que fue aprobada por la Consejería de Fomento por Orden 197/2018, de 21 de diciembre (publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 11 de enero de 2019), contando previamente con aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Toledo, en sesión celebrada en 28 de junio de 2018. Dicha modificación nº28 del P.G.O.U. de Toledo no modifica lo estipulado en el Plan General del 86 en lo relativo al Casco Histórico de Toledo.

En el citado Plan General se relegan todas las determinaciones del Casco Histórico de Toledo al Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (en adelante PECHT), que se encuentra aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 17 de febrero de 1997 (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 10 de marzo de 1997), siendo vigente el documento refundido del 20 de septiembre de 2018, aprobado en sesión plenaria por el Ayuntamiento, donde se recoge la modificación nº8 del PECHT.

El Reglamento de Planeamiento de la LOTAU fija que podrán formularse Planes Especiales con la finalidad de adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico. El objetivo último de este Plan Especial es la conservación del inmueble, dando la posibilidad de compatibilizar el uso Religioso, con el uso Social y Recreativo. Dotando de esta posibilidad de uso complementario y compatible al inmueble, que en este momento queda circunscrito exclusivamente al religioso, posibilitando la preservación del mismo y asegurando su adecuado mantenimiento.

En el inmueble que nos ocupa, la ermita de NUESTRA SEÑORA DE LA CABEZA, el Plan Especial de Reforma Interior a desarrollar será un PERIM (Plan Especial de Reforma Interior de Mejora) según las clases de Planes Especiales de Reforma Interior que establece el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU en su artículo 86, pudiendo limitarse a desarrollar o mejorar el Plan General. Así en el punto 3 de dicho artículo indica:

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.

Dado que por parte del Arzobispado de Toledo se pretende complementar con un nuevo uso de equipamiento social y recreativo y el terciario hostelero, que permita desarrollar un espacio de cafetería y restauración, y que tal uso que se prevé que se efectúe como una actividad distinta al uso exclusivo actual, es necesario redactar el presente Plan Especial, tal y como que recoge en las normas urbanísticas del PECHT, Título III, Capítulo 1º, artículo 3.3 implantación o modificación de usos, que establece lo siguiente:

1. Para la implantación o modificación de usos y su distribución interna en edificios existentes destinados a equipamientos, se requerirá la redacción de un Plan Especial, del conjunto de las instalaciones, que comprenderá los usos y actividades a desarrollar, las obras de reforma o ampliación que sean necesarias y las densidades de ocupación previstas. Este cambio de uso se deberá ajustar a las compatibilidades que al respecto se establecen en el artículo 3.3 y, en su caso, requerirá la redacción de un Plan Especial en los términos establecidos en las mismas.

2. En los equipamientos existentes a la entrada en vigor del presente Plan Especial, así como en los previstos por él, se podrá autorizar el cambio de uso sin necesidad de modificación de plan, siempre que el nuevo uso tenga también el carácter de equipamiento.

Por este motivo se redacta el presente Plan Especial de Reforma interior de Mejora de la Ermita de Nuestra Señora de la Cabeza, para dotarla de un uso dotacional de equipamiento social y recreativo y terciario de hostelería complementario y compatible con el uso principal religioso.

1.2. Situación y linderos

El inmueble se encuentra en la subida a la Ermita de la Cabezas s/n, sobre un cerro del lado suroeste de la ciudad al otro lado del río Tajo, especialmente fuera del recinto del casco de la ciudad, pero a efectos de normativa y ordenanzas integrado en el Casco Histórico. Desde él, como un auténtico mirador, se disfruta de una vista privilegiada de la ciudad, en su entorno más próximo no existen edificios con valores patrimoniales, pero cerca de él, se encuentra el puente de San Martín y frente a él, al otro lado del río, el monasterio de San Juan de los Reyes, la sinagoga del Tránsito, la casa museo del Greco, la Escuela de Arte.....

Es una edificación aislada dentro de su parcela, libre de linderos con propiedades vecinas, al encontrarse en su totalidad delimitado perimetralmente por una vía pública.

Con respecto a la antigüedad de la edificación existente, según afirma don Luis Hurtado de Toledo en 1576, la ermita se estaba construyendo “nuevamente... en un monte pequeño sobre los molinos del Tajo”, afirmación que nos permite establecer una cronología muy aproximada de su primitiva edificación, esto es, en el último tercio del siglo XVI. Más tarde, el doctor Francisco de Pisa, en su obra sobre Toledo, escrita en el año 1605, nos ratifica la existencia de la ermita de la Cabeza. Se desconoce qué motivos fueron los que causaron el que a fines del siglo XVIII este edificio se encontrara en ruinas, restos que alcanzó a ver todavía Sixto Ramón Parro, tal como relata en su obra de 1857. Dos años más tarde, en 1859, y gracias a la desinteresada intervención del cardenal Monescillo, por entonces maestro escuela de la catedral primada toledana, que costearía personalmente las obras, se rehizo el edificio.

La arquitectura del edificio actual está caracterizada por una gran sobriedad constructiva, sencillez que alcanza a todas las partes que la constituyen, pudiendo denominarse su estilo arquitectónico como “historicista”.



Vista aérea



Vistas generales




Fachada principal



Fachada oeste

1.3. Parcela catastral

La parcela catastral cuenta con la referencia 1822001VK1112B0001HO, con la ficha catastral:

 GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1822001VK1112B0001HO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
SU VIRGEN CABEZA
45004 TOLEDO (TOLEDO)

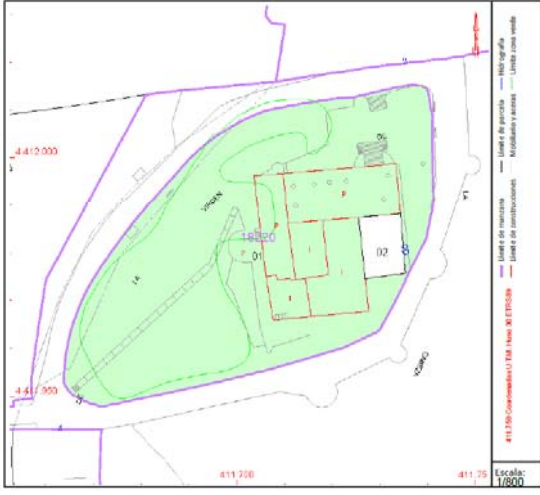
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 402 m²
Año construcción: 1940

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
RELIGIOSO	1/00/01	188
VIVIENDA	1/00/02	62
VIVIENDA	1/00/03	67
VIVIENDA	1/01/03	67

PARCELA

Superficie gráfica: 3.292 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



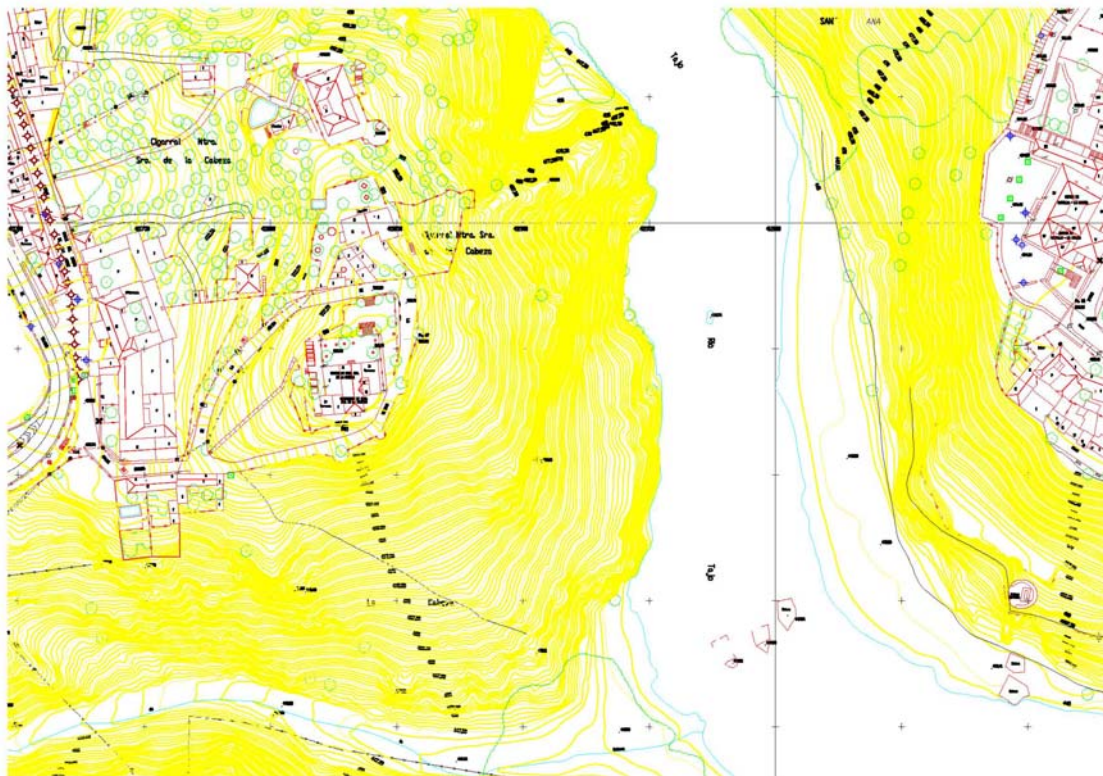
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 6 de Diciembre de 2024

1.4. Superficies

La superficie de la parcela es de 3.292 m², contando con una superficie construida de 402 m², según los datos catastrales, divididos entre las distintas edificaciones existentes.

El inmueble se divide entre varias edificaciones adosadas, todas de una sola planta, destacando principalmente el cuerpo central del templo y a sus lados las dependencias destinadas a casa del santero, locales de la cofradía y almacenes. La ermita es de una sola nave con sacristía aneja en el lado derecho de su cabecera. Junto a ella la casa del santero, en un plano inferior por el desnivel existente, las dependencias de la cofradía.



2. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial, según se establece en el TRLOTAU (Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística), en desarrollo, complemento o Mejora de los Planes de Ordenación Municipal, pueden formularse con la finalidad de adoptar medidas para la Conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico, tal es el caso que nos ocupa.

Asimismo, el artículo 82 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004), dice lo siguiente:

Artículo 82. Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.

Los Planes Especiales (PE) que tengan por objeto la conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico deberán establecer las siguientes determinaciones:

- 1. Identificación de los elementos de interés cuya preservación se pretenda.*
- 2. Medidas de conservación, estética y funcionalidad de acuerdo con las prescripciones de la normativa sectorial que sea de aplicación.*
- 3. Regulación de la composición y el detalle de construcciones o jardines.*

4. Ordenación y preservación de la estructura parcelaria histórica, salvo en casos puntuales debidamente justificados.

5. Previsiones sobre tratamiento y plantación de especies vegetales características de los inmuebles conjuntos o jardines a conservar.

Para este tipo de Plan Especial el Reglamento no establece una documentación precisa que deba contener, si bien en el artículo 84 del Reglamento de Planeamiento establece que:

La documentación de los Planes Especiales (PE) deberá elaborarse con el grado de precisión adecuado al objeto de éstos y, en todo caso, con igual o mayor detalle que la del planeamiento que desarrollen, complementen o modifiquen.

En el presente Plan Especial están limitadas las determinaciones con respecto a la modificación de la ordenación estructural, tal y como establece el artículo 89 del RPLOTAU, el cual permite estas mejoras cuando las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la nueva ordenación mejoren, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad de las mismas, o cuando cumplan, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.

En esta disposición reglamentaria se establece la posibilidad que el Plan Especial pueda, con carácter excepcional, reclasificar terrenos de suelo rústico de reserva como suelo urbano no consolidado. Evidentemente, este no es el caso del presente Plan, ni tampoco, se establece reclasificación alguna de los terrenos ni se alteran las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.

Se indica que este Plan Especial no forma parte de ninguna alternativa técnica, por lo que el mismo no se integra dentro de ninguna actuación urbanizadora por lo que no es necesario el establecimiento de las determinaciones a que se refiere los artículos 20.7 y 88.2 del Reglamento de Planeamiento.

De igual forma, esta unidad no tiene las características para ser considerada un área de rehabilitación preferente, ni requiere esta consideración.

3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO

3.1. Normas urbanísticas del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo

En el documento del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo el inmueble no se encuentra dentro de ningún sector de rehabilitación integral. En función de ello no será de aplicación las determinaciones que al respecto se establecen para estas unidades.

El inmueble se encuentra catalogado individualmente con **nivel M**, como edificio Monumental. En este tipo de nivel de protección se permiten las obras recogidas en el artículo 1.9 de las ordenanzas del PECHT, que establecen lo siguiente:

- a) *Las de mantenimiento ordinario y extraordinario que resulten necesarias.*
- b) *Las de reestructuración edificatoria en los siguientes casos:*
 - *Reconstrucción de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar, siempre que se acredite su preexistencia y la reconstrucción no perjudique el valor patrimonial del edificio.*
 - *Derribo de elementos añadidos a la construcción original y que no desfiguren su naturaleza.*
 - *En ambos casos se permitirán actuaciones constructivas con sistemas actuales que supongan una mejora de las condiciones de habitabilidad del inmueble, respetando siempre los valores patrimoniales objeto de la protección.*

En este tipo de nivel de protección no se permiten las obras de demolición o sustitución.

El inmueble no se encuentra en ninguna de las zonas arqueológicas específicas previstas en el documento. Tampoco se encuentra dentro de las actuaciones en infraestructura previstas.

El inmueble no se encuentra incluido ni en la clasificación como “Sector Monumental Principal” (art. 5.4) y tampoco en el de los “sectores Monumentales Complementarios” (art. 5.5).

El inmueble se incluye dentro de la zona de equipamientos, para **uso Religioso**, con ocupación total, según se define en el artículo 1.29 de la normativa citada:

1. *En la zona de equipamientos se incluyen los suelos, edificios e instalaciones destinados a finalidades de servicio comunitario, sean de titularidad pública o privada, localizándose en muchos casos en edificios de interés histórico-monumental.*
2. *Su regulación específica se contiene en el Título III de las presentes Ordenanzas.*

En el Título III citado se regulan los aspectos a las clases de equipamientos y a las modificaciones en cuanto a los usos se refiere. Así en el artículo 3.3 se indica

1. *Para la implantación o modificación de usos y su distribución interna en edificios existentes destinados a equipamientos, se requerirá la redacción de un Plan Especial, del conjunto de las instalaciones, que comprenderá los usos y actividades a desarrollar, las obras de reforma o ampliación que sean necesarias y las densidades de ocupación previstas.*

Asimismo, deberán contar con un estudio económico que justifique su viabilidad, así como un programa de actuación temporal para conocer los plazos de implantación de la actuación.

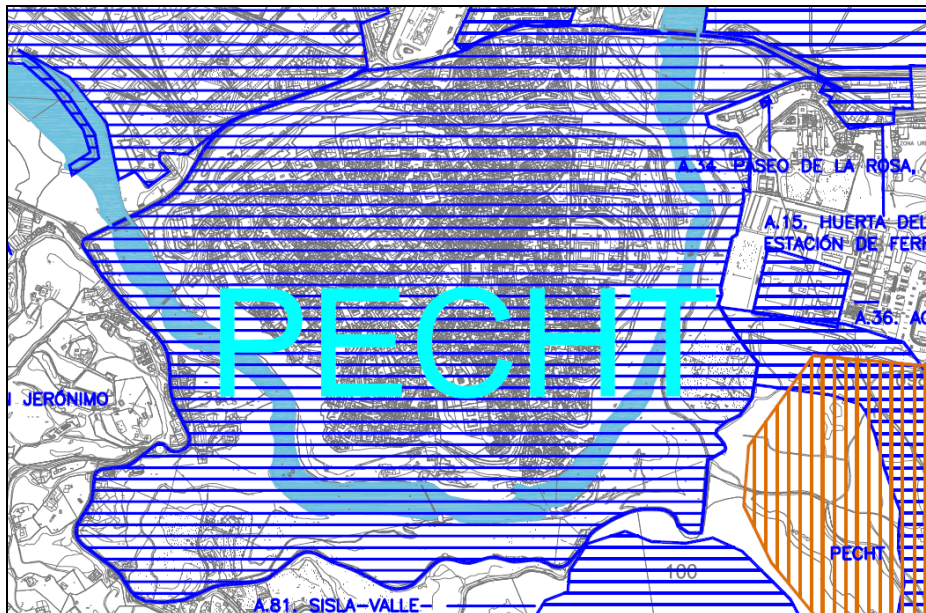
2. En los equipamientos existentes a la entrada en vigor del presente Plan Especial, así como en los previstos por él, se podrá autorizar el cambio de uso sin necesidad de modificación de plan, siempre que el nuevo uso tenga también el carácter de equipamiento. Las autorizaciones que se otorguen deberán estar suficientemente motivadas.
3. El cambio de uso de los equipamientos a uso principal hotelero y, en general, cualquier modificación que suponga la pérdida de la condición predominante de equipamiento sólo podrá instrumentarse mediante la aprobación del correspondiente Plan Especial o la modificación del presente.
4. Los equipamientos locales de carácter social, asistencial o recreativo, que ocupen parcialmente la parcela, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan Especial, deberán mantener la afectación al uso específico a que estén destinados, mientras no sea efectiva su localización alternativa, en las mismas o mejores condiciones, dentro del mismo sector, entendiéndose por tal el que se encuentre a una distancia de doscientos (200) metros de recorrido, medidos a partir del primitivo emplazamiento.

En concreto en el apartado 1 se establece la necesidad de redactar el presente Plan Especial para la implantación del nuevo uso demandado por la Propiedad.

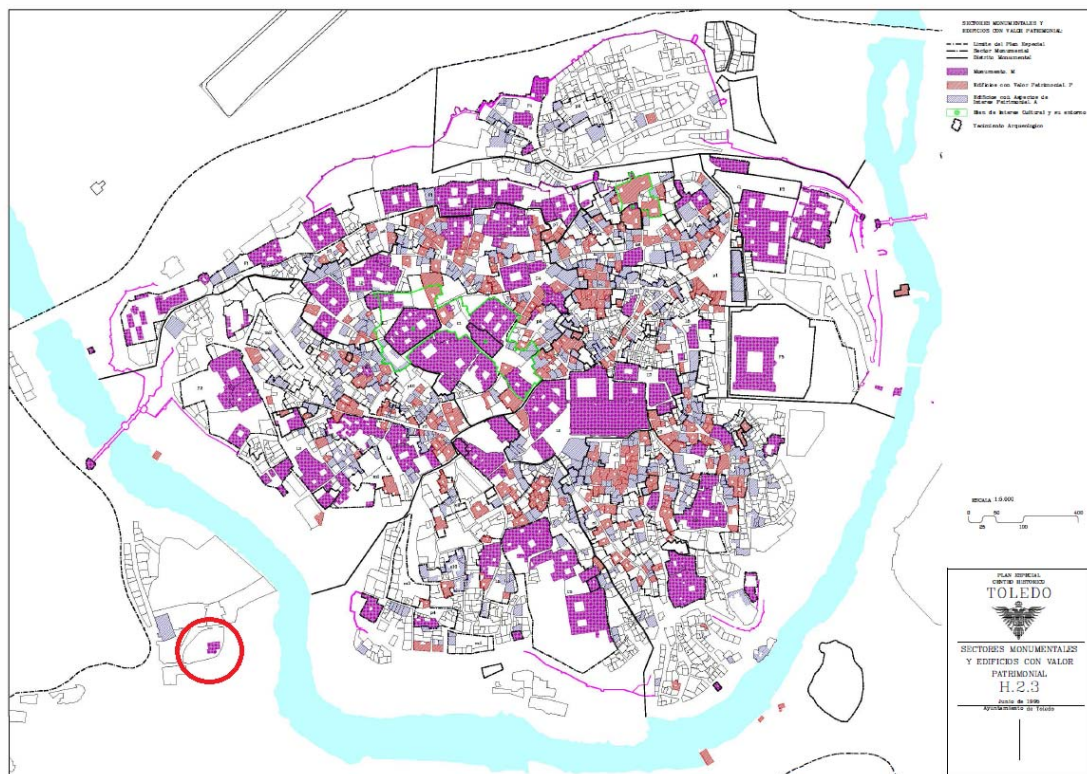
BIEN DE INTERÉS CULTURAL		CATÁLOGO PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO																							
101 ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE LA CABEZA																									
1. SITUACIÓN																									
Calle/Plaza	SUBIDA A LA VIRGEN DE LA CABEZA	Num. —																							
VALORACIÓN FINAL <input checked="" type="checkbox"/> INTEGRAL <input type="checkbox"/> PARCIAL <input type="checkbox"/> AMBIENTAL																									
2. INFORMACIÓN																									
2.1. PROPIETARIO	Arzobispado de Toledo																								
2.2. AÑO / SIGLO	Tiene su origen a finales del siglo XVI, fue reconstruida en el año 1856.																								
2.3. EDIFICACIÓN TIPO	<table border="1"> <tr><td>Residencial</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Industrial</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Oficina</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Comercial</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Deportivo</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Especializado</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Turismo</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Sanidad</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Cultural</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Religioso</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Edificio Histórico</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> </table>			Residencial	<input type="checkbox"/>	Industrial	<input type="checkbox"/>	Oficina	<input type="checkbox"/>	Comercial	<input type="checkbox"/>	Deportivo	<input type="checkbox"/>	Especializado	<input type="checkbox"/>	Turismo	<input type="checkbox"/>	Sanidad	<input type="checkbox"/>	Cultural	<input type="checkbox"/>	Religioso	<input checked="" type="checkbox"/>	Edificio Histórico	<input checked="" type="checkbox"/>
Residencial	<input type="checkbox"/>																								
Industrial	<input type="checkbox"/>																								
Oficina	<input type="checkbox"/>																								
Comercial	<input type="checkbox"/>																								
Deportivo	<input type="checkbox"/>																								
Especializado	<input type="checkbox"/>																								
Turismo	<input type="checkbox"/>																								
Sanidad	<input type="checkbox"/>																								
Cultural	<input type="checkbox"/>																								
Religioso	<input checked="" type="checkbox"/>																								
Edificio Histórico	<input checked="" type="checkbox"/>																								
2.3. VACÍA / OCUPADA	<input type="checkbox"/> VACÍA <input checked="" type="checkbox"/> OCUPADA																								
2.4. USOS FORMENORIZADO	<table border="1"> <tr><td>Doble</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Unívoca</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Uso Mixto</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Cultural</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Oficina</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Comercial</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Deportivo</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Religioso</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Residencial</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Industria</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Alto</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>			Doble	<input type="checkbox"/>	Unívoca	<input type="checkbox"/>	Uso Mixto	<input type="checkbox"/>	Cultural	<input type="checkbox"/>	Oficina	<input type="checkbox"/>	Comercial	<input type="checkbox"/>	Deportivo	<input type="checkbox"/>	Religioso	<input type="checkbox"/>	Residencial	<input type="checkbox"/>	Industria	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>
Doble	<input type="checkbox"/>																								
Unívoca	<input type="checkbox"/>																								
Uso Mixto	<input type="checkbox"/>																								
Cultural	<input type="checkbox"/>																								
Oficina	<input type="checkbox"/>																								
Comercial	<input type="checkbox"/>																								
Deportivo	<input type="checkbox"/>																								
Religioso	<input type="checkbox"/>																								
Residencial	<input type="checkbox"/>																								
Industria	<input type="checkbox"/>																								
Alto	<input type="checkbox"/>																								
3. DESCRIPCIÓN																									
3.1. TIPOLOGÍA	Histórica.																								
3.2. DESCRIPCIÓN	Aunque no tiene un gran valor arquitectónico por sí misma, su entorno, emplazamiento y mirador sobre la ciudad le confieren notable interés.																								
3.3. CONSTRUCCIÓN	Construcción de mampostería y ladrillo visto en los detalles de las esquinas, puertas y ventanas. Cubierta de teja curva.																								

4. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

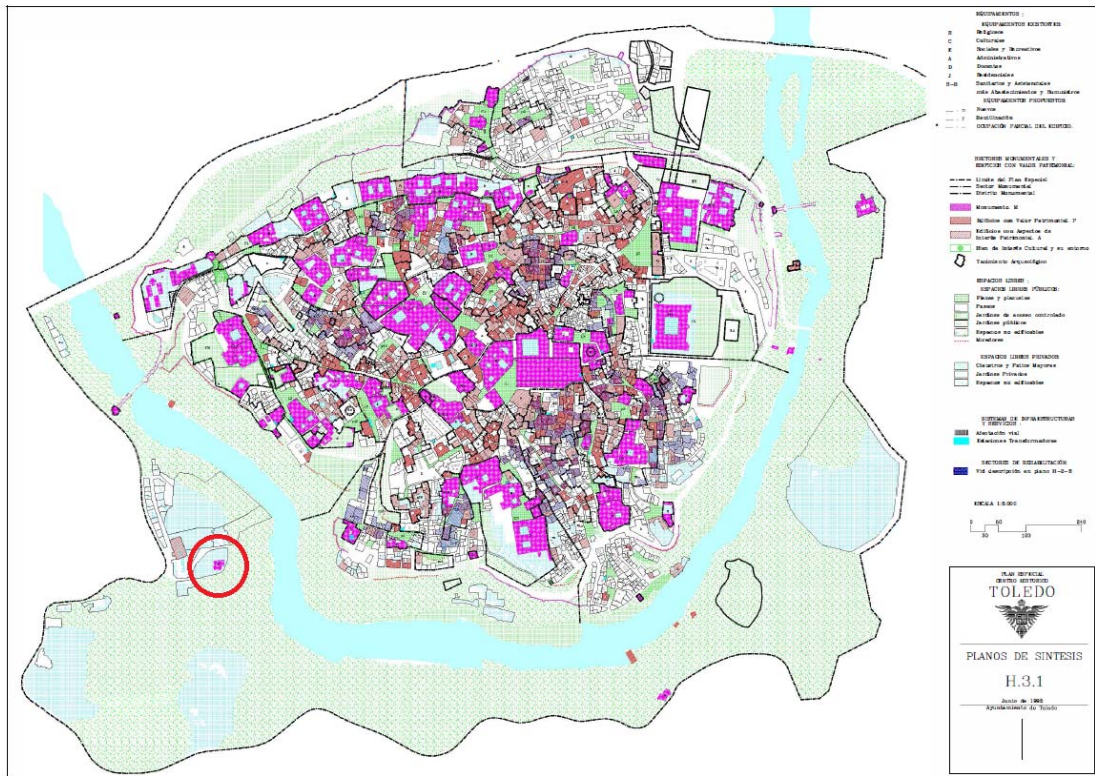
Esta unidad está dentro de la zona de protección arqueológica correspondiente con el Casco Histórico de Toledo.



En este sentido tanto el presente Plan Especial de la Ermita de Nuestra Señora de la Cabeza, como cualquier obra de urbanización o edificación a realizar dentro del ámbito del mismo es necesaria la aplicación de la Ley 4/2013 de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha así como obtener la Resolución expresa de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.



Plano de sectores monumentales y edificios con valor patrimonial del PECHT



Plano general de Síntesis recogido en el PECHT donde se ubican:

- Los equipamientos. Los sectores monumentales y edificios con valor patrimonial. Los espacios libres públicos y los espacios libres privados. Los sistemas de infraestructuras y servicios. Los Sectores de Rehabilitación.



Plano de sectores de rehabilitación integrada

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El presente Plan Especial no afecta a la ordenación estructural de la zona, en la que se incluye la unidad objeto del plan especial, que se mantiene, ya que el objeto del presente Plan Especial de la Ermita de Nuestra Señora de la Cabeza de Toledo es permitir un nuevo uso social y recreativo y terciario de hostelería, sin modificación del uso global religioso actual.

El uso social y recreativo y terciario de hostelería que se plantea es complementario y compatible con el uso principal de equipamiento religioso que tiene en la actualidad. Dichos usos, según establece el art. 3.2 del capítulo 1º de equipamiento de las ordenanzas del P.E.C.H. de Toledo de 2018, permitirá a la ciudadanía, un uso y disfrute social de las edificaciones existentes y del entorno natural en que se encuentran, amén, de las hermosas vistas de la ciudad de Toledo que desde esa atalaya se contemplan, y por otro lado, se ayudará con esa actividad al sostenimiento, mantenimiento y conservación del edificio y su entorno natural.

Por tanto, el presente Plan Especial no altera ni perjudica el uso principal, ni las condiciones estructurales básicas de la edificación existente, respetando las determinaciones y valores que le corresponden por su régimen de protección a sus valores patrimoniales.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA UNIDAD INTEGRADA Y CONECTADA

La unidad que se propone es un suelo urbano que actualmente ya está integrado, tal y como queda recogido en la propia delimitación del Plan Especial de la Ermita de Nuestra Señora de la Cabeza.

En este sentido la unidad queda perfectamente integrada con el resto del suelo y trama urbana existente en el entorno.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

3.1. Propuesta del Plan Especial: Alineaciones

No se modifican las alineaciones previstas en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

3.2. Propuesta del Plan Especial: Uso

En el presente Plan Especial de la Ermita de Nuestra Señora de la Cabeza se mantienen las mismas determinaciones con respecto a las tipologías existentes en el vigente Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

Se mantiene como uso principal el uso dotacional religioso (R), complementándolo con el uso social y recreativo (E) y terciario de hostelería, conforme

al artículo 3.4 (usos complementarios), del capítulo 1º (equipamientos), del título III (disposiciones comunes a los equipamientos y servicios), de las ordenanzas del Plan especial del Casco Histórico de Toledo de 2018.

NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

1. GENERALIDADES

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 93 del RPLOTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º del citado reglamento.

2. CONDICIONES DE DESARROLLO

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Ermita de Nuestra Señora de la Cabeza cumple con las determinaciones establecidas en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT).

Para el nuevo uso complementario coexistente con el uso principal de Religioso, se establecen las siguientes condiciones de uso:

- Las obras a realizar en el inmueble serán fácilmente revocables, con tabiquería ligera y elementos prefabricados desmontables que no desconfigure el espacio existente. Dichas obras se circunscriben a las actuales dependencias de la cofradía y su zona de terraza, no afectando a la ermita ni vivienda del santero.

Como se ha indicado en el punto anterior, la implantación de este nuevo uso complementario, estimamos que no supone aumento definitivo en la volumetría, al ser cerramientos prefabricados desmontables, de viguería de madera y acristalamientos y de 107,15 m² construidos, que su ubicación se corresponde con la de la terraza existente en la planta menos uno (bajo el nivel de la ermita y la vivienda del santero) no ocupando toda la superficie de esta, y que en cualquier caso, que representa un incremento del 22,4 % sobre la edificación existente, si bien la superficie útil no se ve aumentada al corresponder la intervención a una zona de terraza ya existente con un aumento de ocupación en planta del solar de tan solo el 3,25 %. No suponiendo alteración de las trazas de la edificación, pues se limita a cubrir con elementos pues en la actualidad, los perfiles metálicos y lonas existentes en la terraza se corresponden con la volumetría que se propone.

El coste estimado de la intervención, considerando un precio de construcción de 800 €/m² para la cubrición de la terraza (107,15 m² ver anexo) y de 750 €/m² para la remodelación interior de las dependencias de la cofradía (72,12 m² ver anexo) ascendería a la cantidad de 139.820 €. Por lo que resulta completamente viable económicamente.

La densidad de ocupación, considerando un uso compatible con el actual, y que el aforo estimado exclusivo de la nueva actividad sería de 90 personas aproximadamente, podemos establecerla en 0,50 personas/m² de construcción y 0,027 personas/m² de solar.

Con respecto al programa de actuación temporal, se puede estimar en seis meses la duración de las obras de acondicionamiento, y tras ese plazo, tener efecto el nuevo uso.

La implantación requerirá, una vez que se apruebe el presente Plan Especial, la correspondiente licencia de obras y actividad del espacio vinculado a este nuevo uso. Esta obra deberá ejecutarse con el correspondiente control arqueológico.

El correspondiente proyecto deberá ser autorizado por la Comisión Especial de Patrimonio.

3. USO GLOBAL, USOS COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS, AUTORIZADOS Y USOS PROHIBIDOS.

Uso global mayoritario o preferente: el USO RELIGIOSO actual de equipamiento.

Usos complementarios: De acuerdo al Artículo 3.4. del capítulo 1º, Título III de las Ordenanzas del PECHT, texto refundido con fecha de 20 de septiembre de 2018, se plantea como uso complementario el USO SOCIAL Y RECREATIVO, Y EL TERCARIO HOSTELERO según establece el referido artículo:

- *En los equipamientos religiosos se podrán implantar, como complementarios, otros usos que tengan también la consideración de equipamiento, siempre que no supongan perjuicio ni alteración del uso principal ni de las condiciones estructurales básicas del edificio, y que se respeten las determinaciones correspondientes al régimen de protección a que esté sujeto, por sus valores patrimoniales individuales o por el sector monumental en que se encuentre.*

El presente P.E.R.IM. cumple el artículo 1.21 del PECHT en cuanto a los criterios generales de compatibilidad de usos.

En efecto, el citado artículo especifica:

1 Con carácter general, se permitirán todos los usos que sean compatibles con el mantenimiento de los edificios, de conformidad con el régimen de protección que les resulte aplicable, las clases de intervención admisibles, las disposiciones comunes a la edificación en Toledo, las correspondientes a la zona en que se ubiquen y las específicas del sector monumental en que, en su caso, estén comprendidas.

2 Estarán prohibidas en el ámbito del PECHT las actividades industriales, salvo las existentes. Se permiten las actividades recreativas o de ocio y los espectáculos públicos cuya clasificación venga motivada por la producción de ruido, siempre que se adopten las oportunas medidas correctoras. Las actividades a que se refiere este apartado se ajustarán a los que establezca la Ordenanza Municipal de Contaminación Ambiental.

3 Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos deberá cumplir las disposiciones específicas que le fueren de aplicación.

Por todo lo anterior, la actuación que se plantea, de equipamiento social y recreativo y el terciario hostelero, es compatible con el uso principal de equipamiento y la protección del inmueble-

En Toledo, a veinticinco de marzo de dos mil veinticinco.

José Luis Montero Escobar
Arquitecto

ANEXO

MEMORIA

- DESCRIPCIÓN ACTUACIONES PARA EL NUEVO USO
- CUADRO DE SUPERFICIES

PLANOS

- PLANOS ESTADO ACTUAL Y PLANOS DE REFORMA A REALIZAR PARA EL NUEVO USO

MEMORIA.

Descripción actuaciones para el nuevo uso.

Para el nuevo uso social y recreativo y terciario de hostelería, coexistentes con el uso religioso, tan solo se reordenan las dependencias de la planta menos uno, en la actualidad destinadas a lugar de reunión y oficio de la cofradía, para acomodarla a las nuevas dependencias de cocina y servicios (uno de ellos accesible), sin variar su volumetría ni ampliar su superficie construida. Y se cubre con elementos prefabricados de madera y vidrio, fácilmente desmontables, parte de la terraza descubierta ya existente.

Ni sobre la ermita, su sacristía, dependencias auxiliares y vivienda del santero se interviene, manteniéndolas en su estado actual.

Como se indica en las condiciones de desarrollo de este documento, se establecen las siguientes condiciones de uso:

- Las obras a realizar en el inmueble serán fácilmente revocables, con elementos ligeros que no desconfigura ni desvirtúan el espacio existente, bien al contrario quedan perfectamente integradas con el conjunto edificatorio existente.

Superficies.

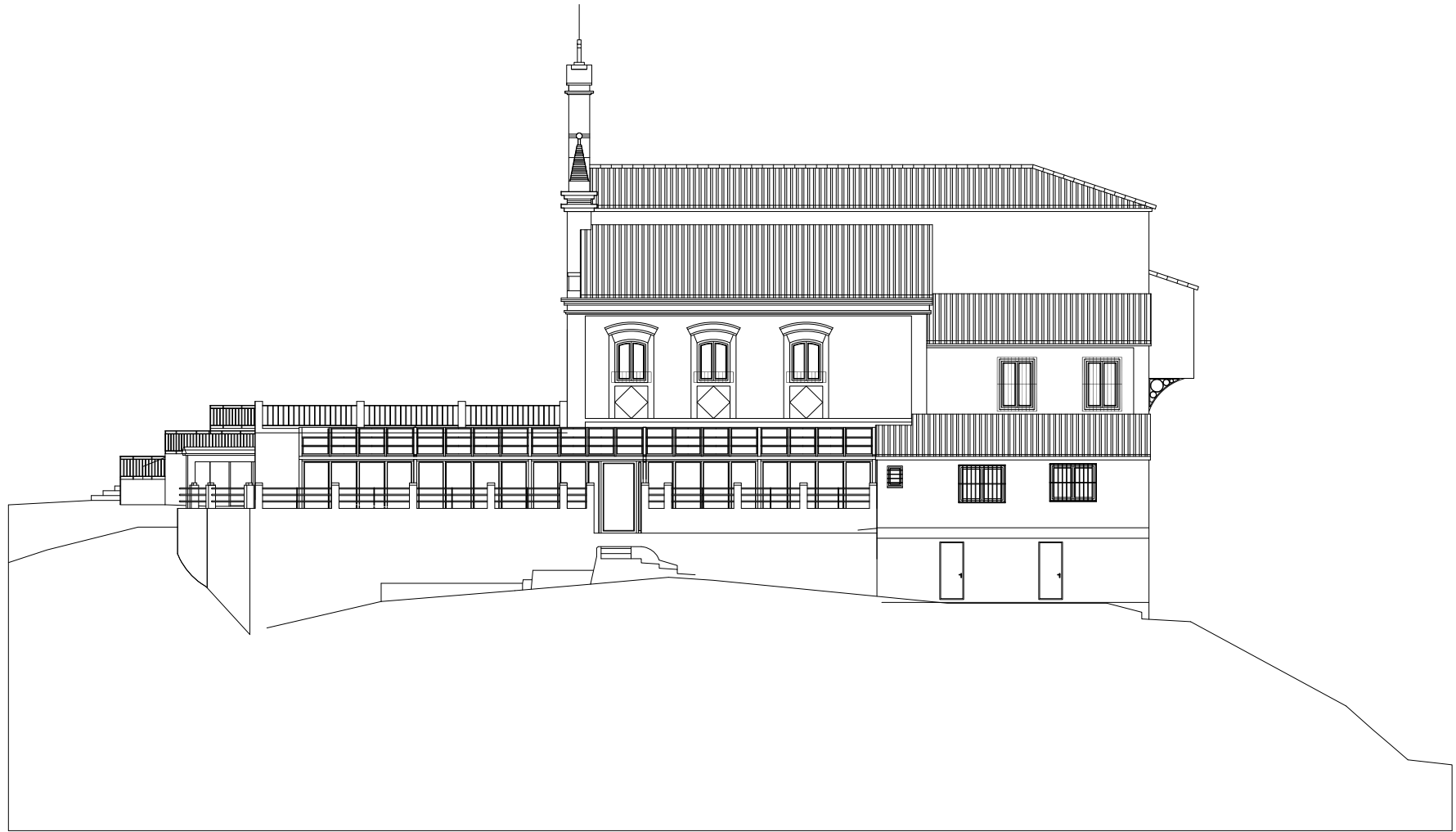
Las superficies construidas del estado actual y la reforma son las siguientes:

Superficies construidas estado actual:

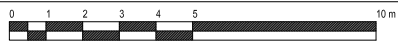
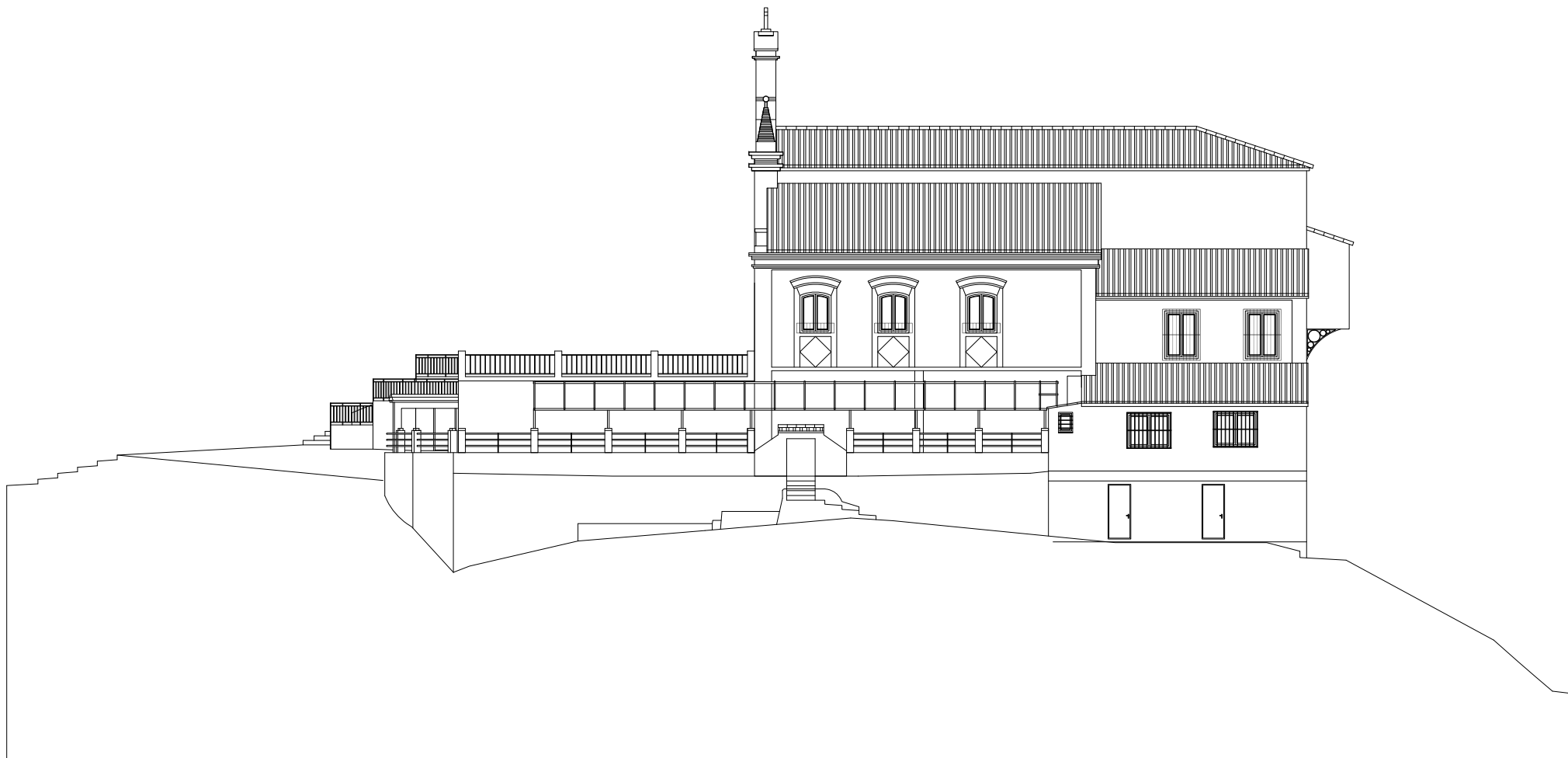
Ermita	152,83 m2
Sacristía	33,12 m2
Casa del santero	82,04 m2
Vivienda pl. baja	89,45 m2
Vivienda pl. azotea	22,97 m2
Dependencias cofradía	72,12 m2
<u>Almacén y aseo planta menos 2</u>	<u>25,48 m2</u>
Total Sup. Construida	478,01 m2
Terraza	125,35 m2

Superficies construidas tras la intervención:

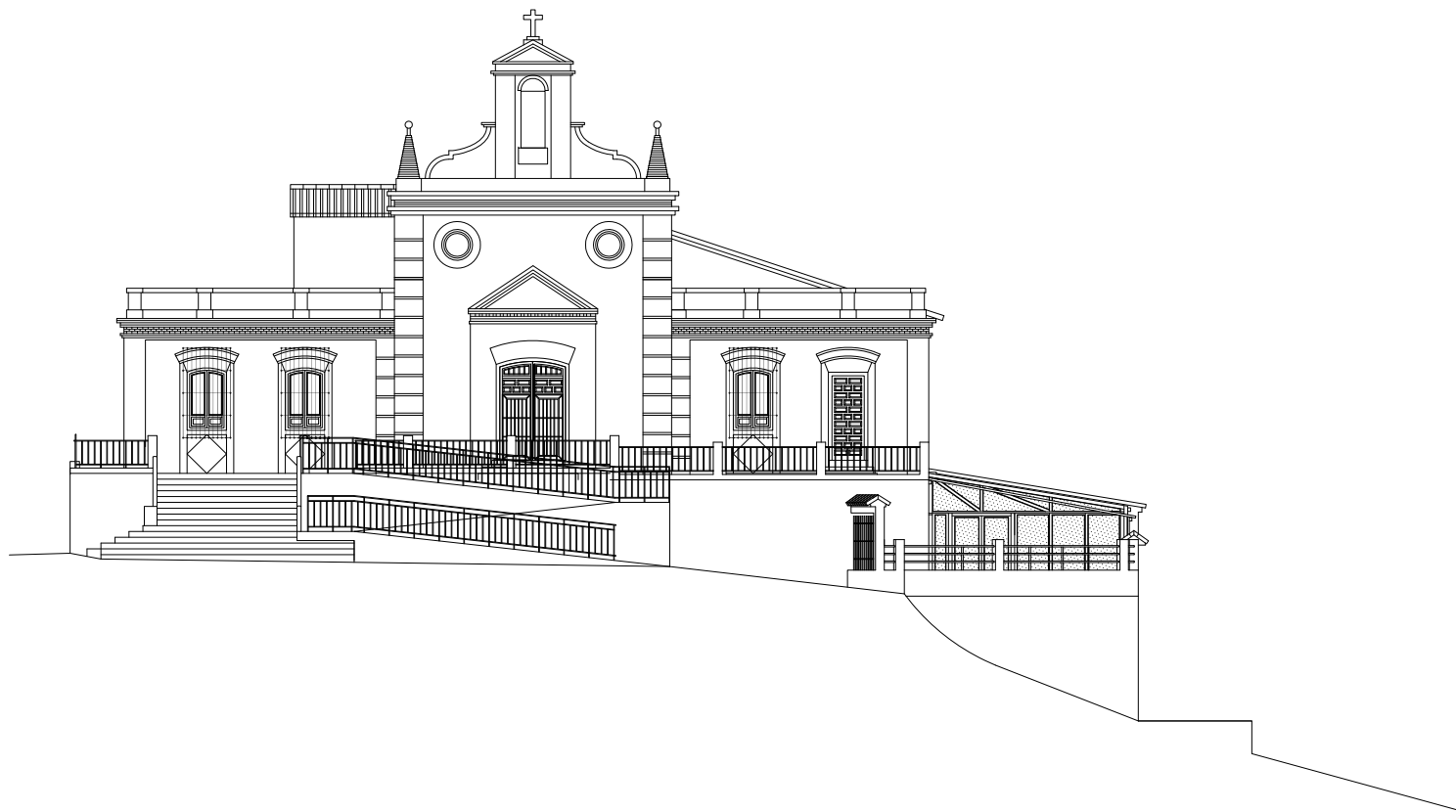
Ermita	152,83 m2
Sacristía	33,12 m2
Casa del santero	82,04 m2
Vivienda pl. baja	89,45 m2
Vivienda pl. azotea	22,97 m2
Dependencias cocina y aseos	72,12 m2
Almacén y aseo planta menos 2	25,48 m2
<u>Terraza cubierta</u>	<u>107,15 m2</u>
Total Sup. Construida	585,36 m2



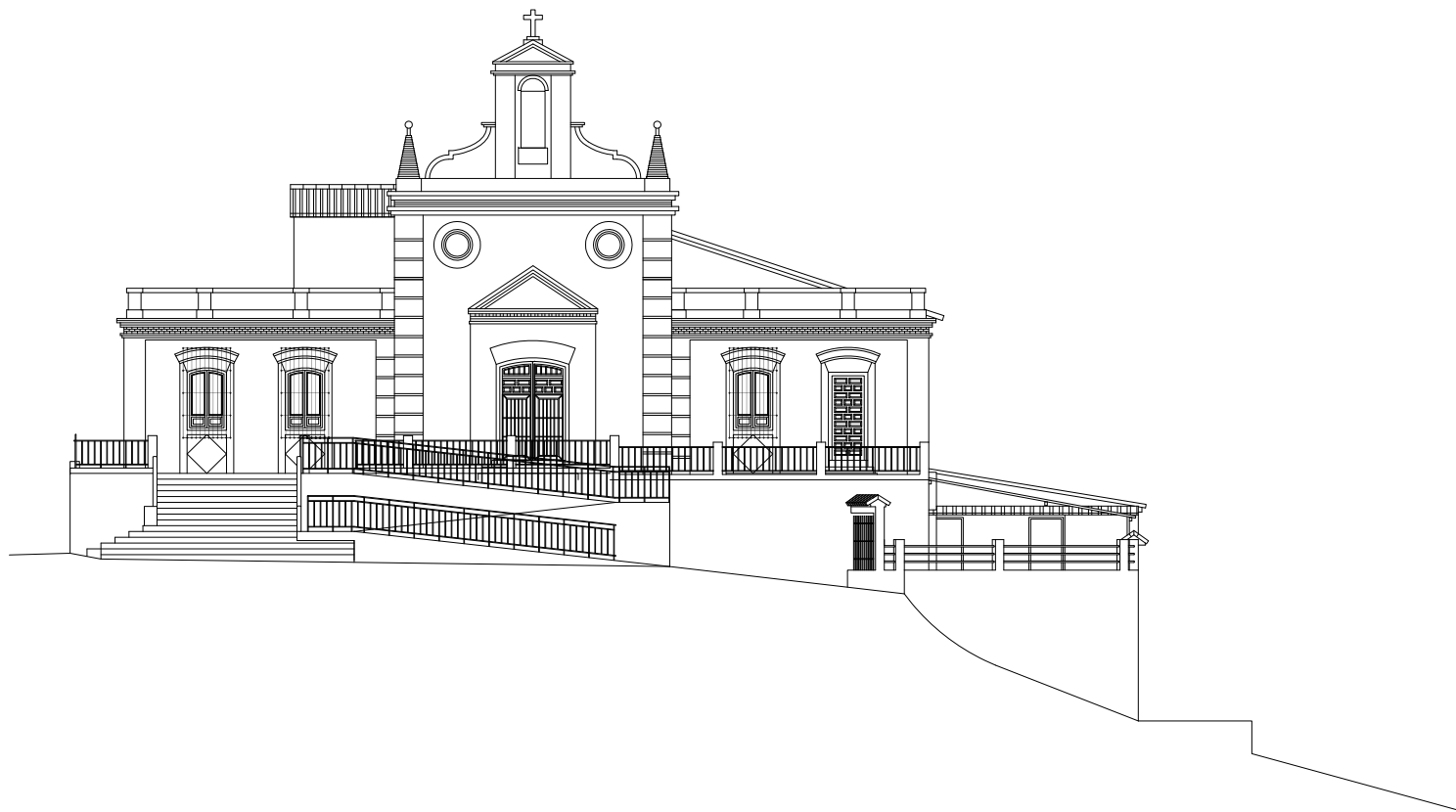
ARQUITECTO J.L. MONTERO	PROPIEDAD ARZOBISPADO DE TOLEDO	INTERVENCIÓN ERMITA "NUESTRA SEÑORA DE LA CABEZA" TOLEDO	PLANO ALZADO OESTE. REFORMADO	ENE 2025 1/100	11 2421
----------------------------	------------------------------------	--	----------------------------------	-------------------	------------



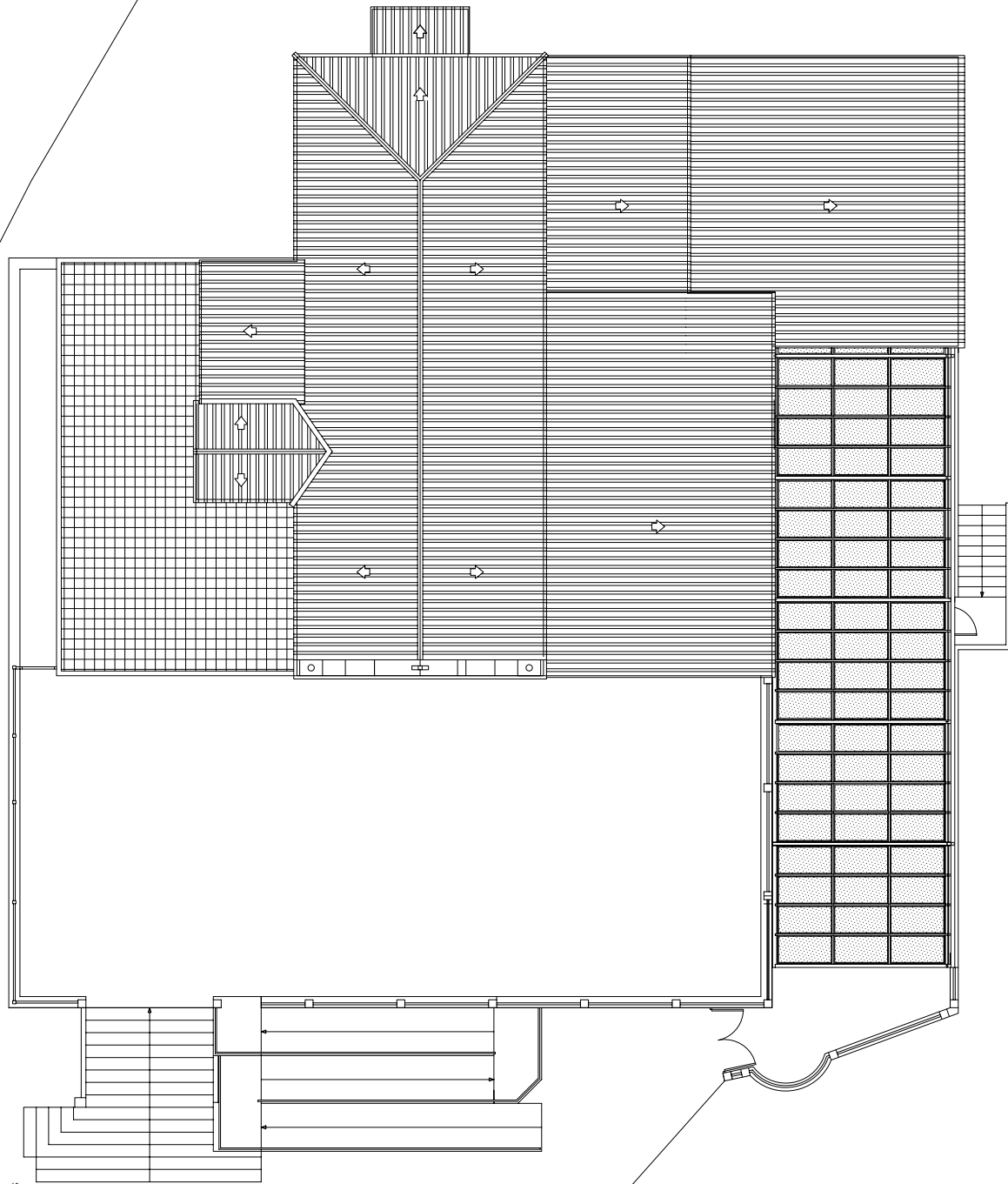
ARQUITECTO J.L. MONTERO	PROPIEDAD ARZOBISPADO DE TOLEDO	INTERVENCIÓN ERMITA "NUESTRA SEÑORA DE LA CABEZA" TOLEDO	PLANO ALZADO OESTE. ESTADO ACTUAL	ENE 2025 1/100	10 2421
----------------------------	------------------------------------	--	--------------------------------------	-------------------	------------



ARQUITECTO	PROPIEDAD	INTERVENCIÓN	PLANO	ENE 2025	09
J.L. MONTERO	ARZOBISPADO DE TOLEDO	ERMITA "NUESTRA SEÑORA DE LA CABEZA" TOLEDO	ALZADO NORTE. REFORMADO	1/100	2421



ARQUITECTO	PROPIEDAD	INTERVENCIÓN	PLANO	ENE 2025	08
J.L. MONTERO	ARZOBISPADO DE TOLEDO	ERMITA "NUESTRA SEÑORA DE LA CABEZA" TOLEDO	ALZADO NORTE. ESTADO ACTUAL	1/100	2421



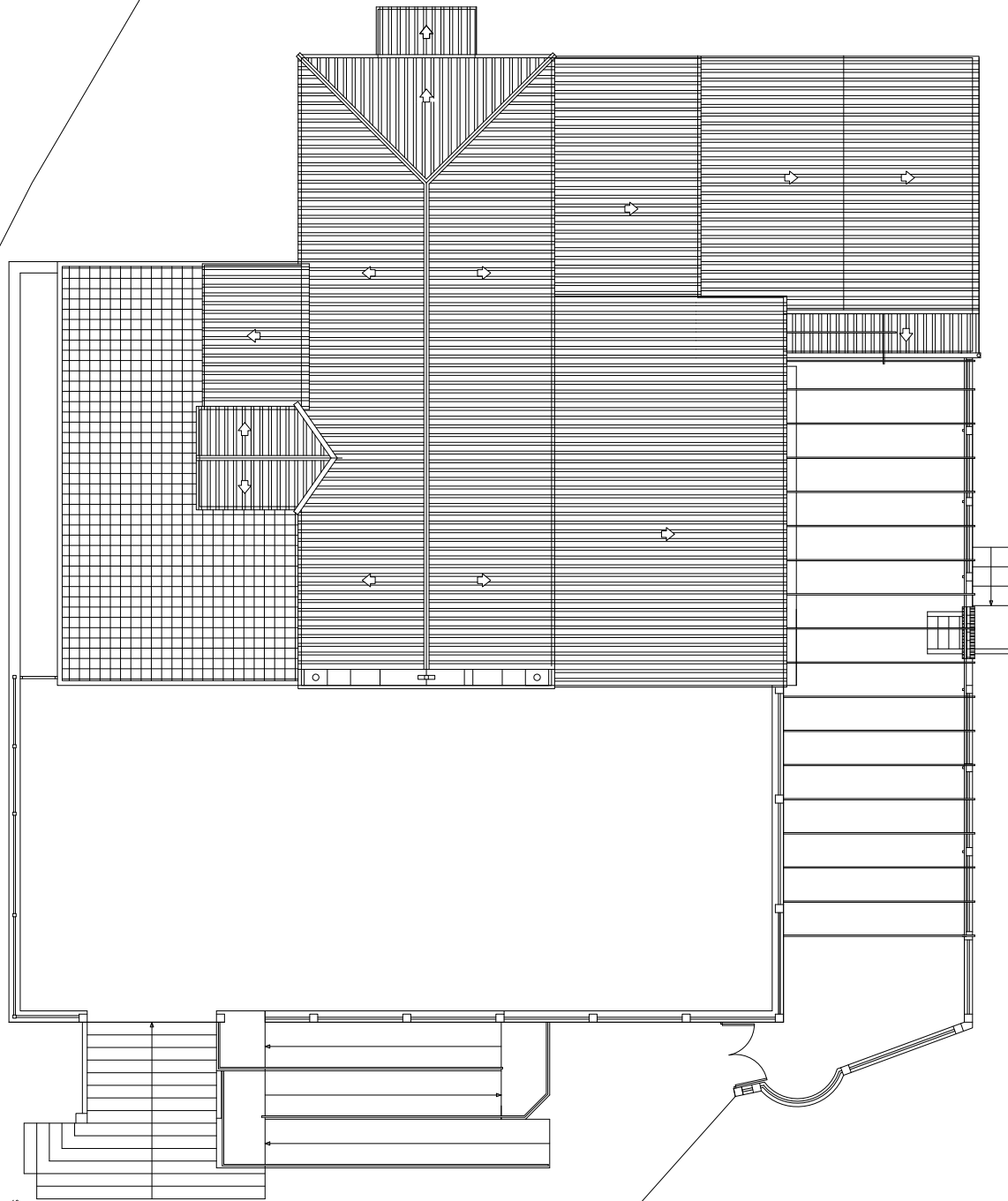
ARQUITECTO
J.L. MONTERO

PROPIEDAD
ARZOBISPADO DE TOLEDO

INTERVENCIÓN
ERMITA "NUESTRA SEÑORA DE LA CABEZA"
TOLEDO

PLANO
PLANTA DE CUBIERTAS. REFORMADO

ENE 2025	07
1/100	2421



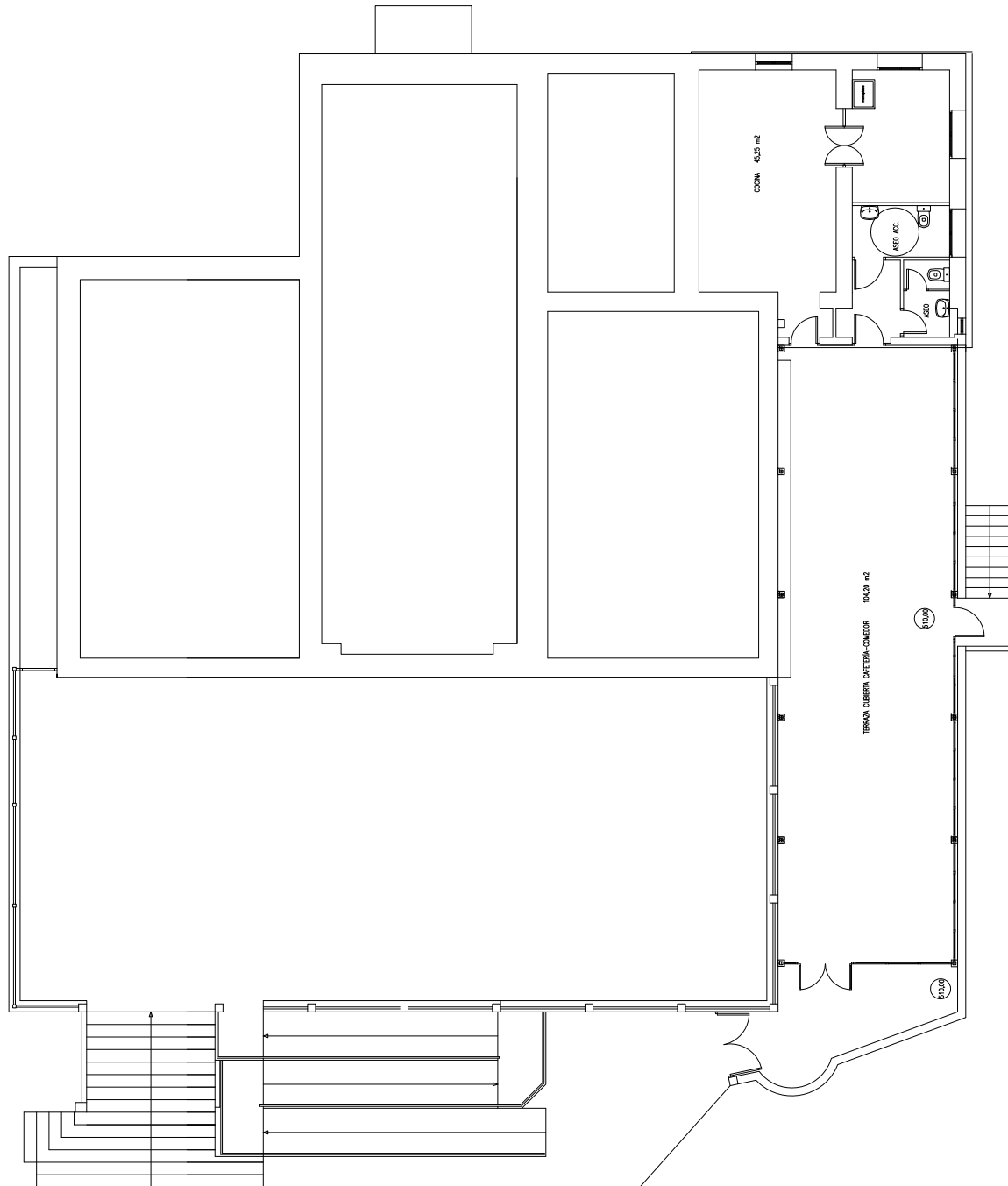
ARQUITECTO
J.L. MONTERO

PROPIEDAD
ARZOBISPADO DE TOLEDO

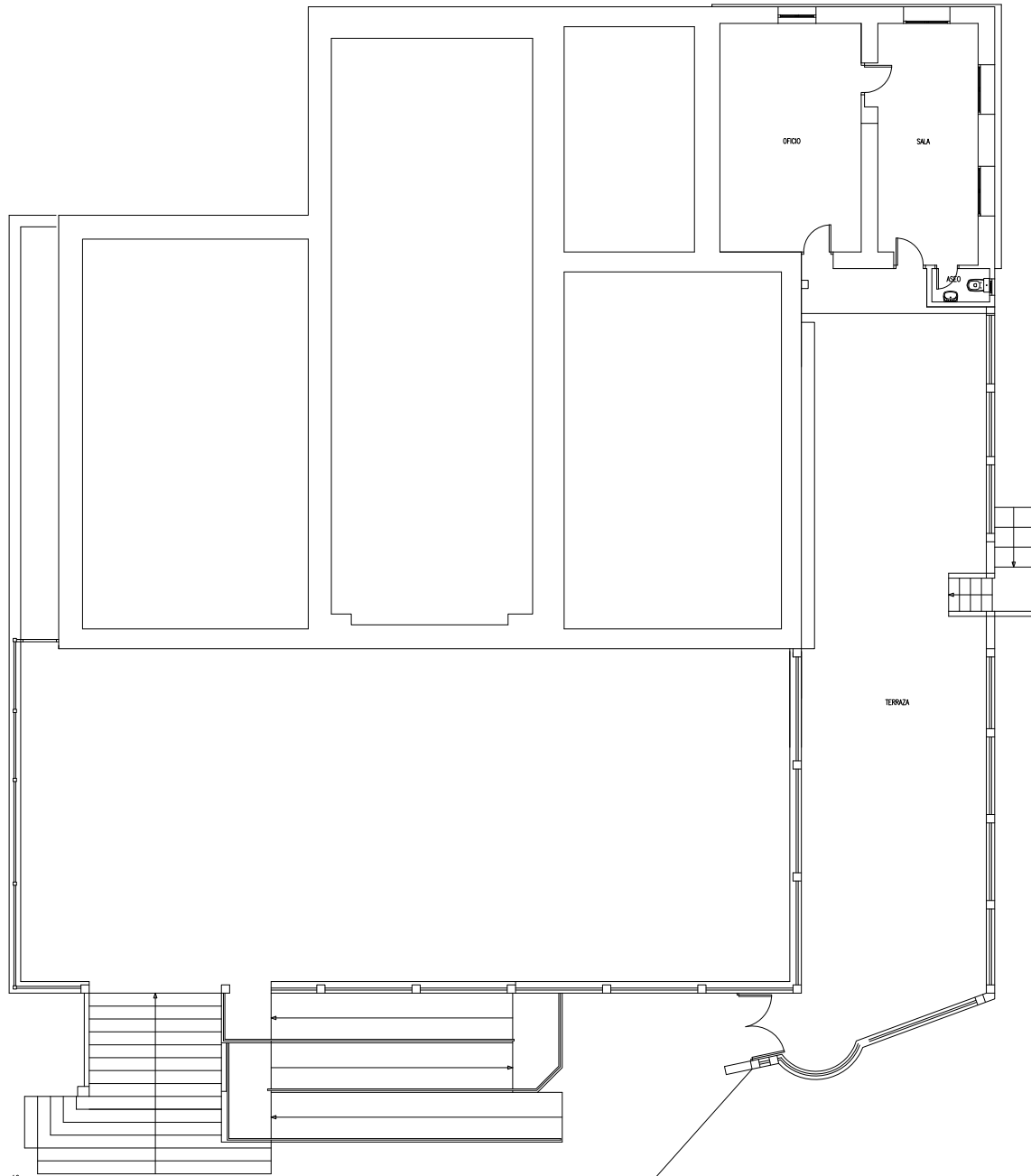
INTERVENCIÓN
ERMITA "NUESTRA SEÑORA DE LA CABEZA"
TOLEDO

PLANO
PLANTA DE CUBIERTAS. ESTADO ACTUAL

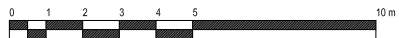
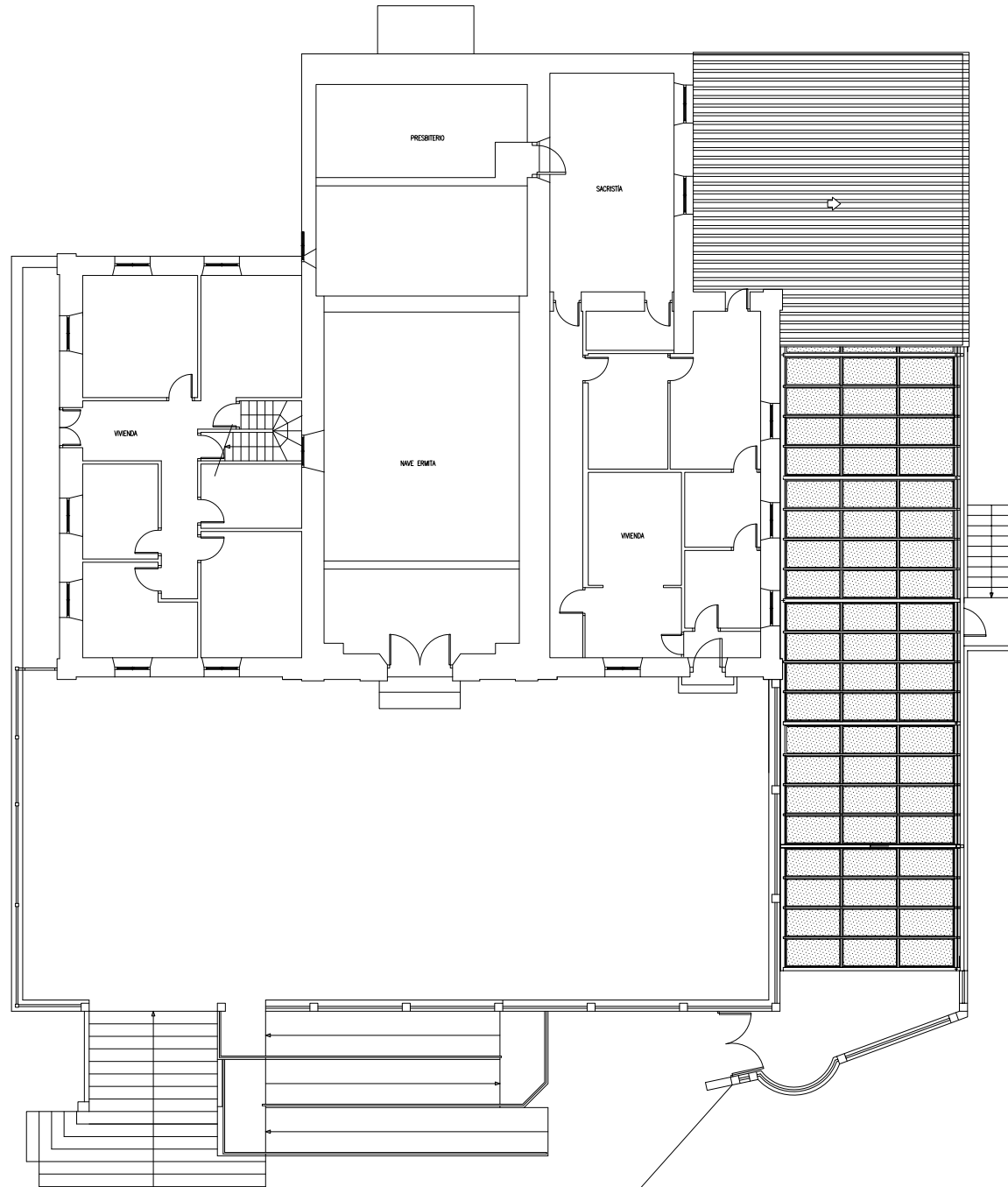
ENE 2025	06
1/100	2421



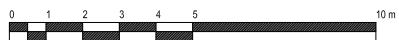
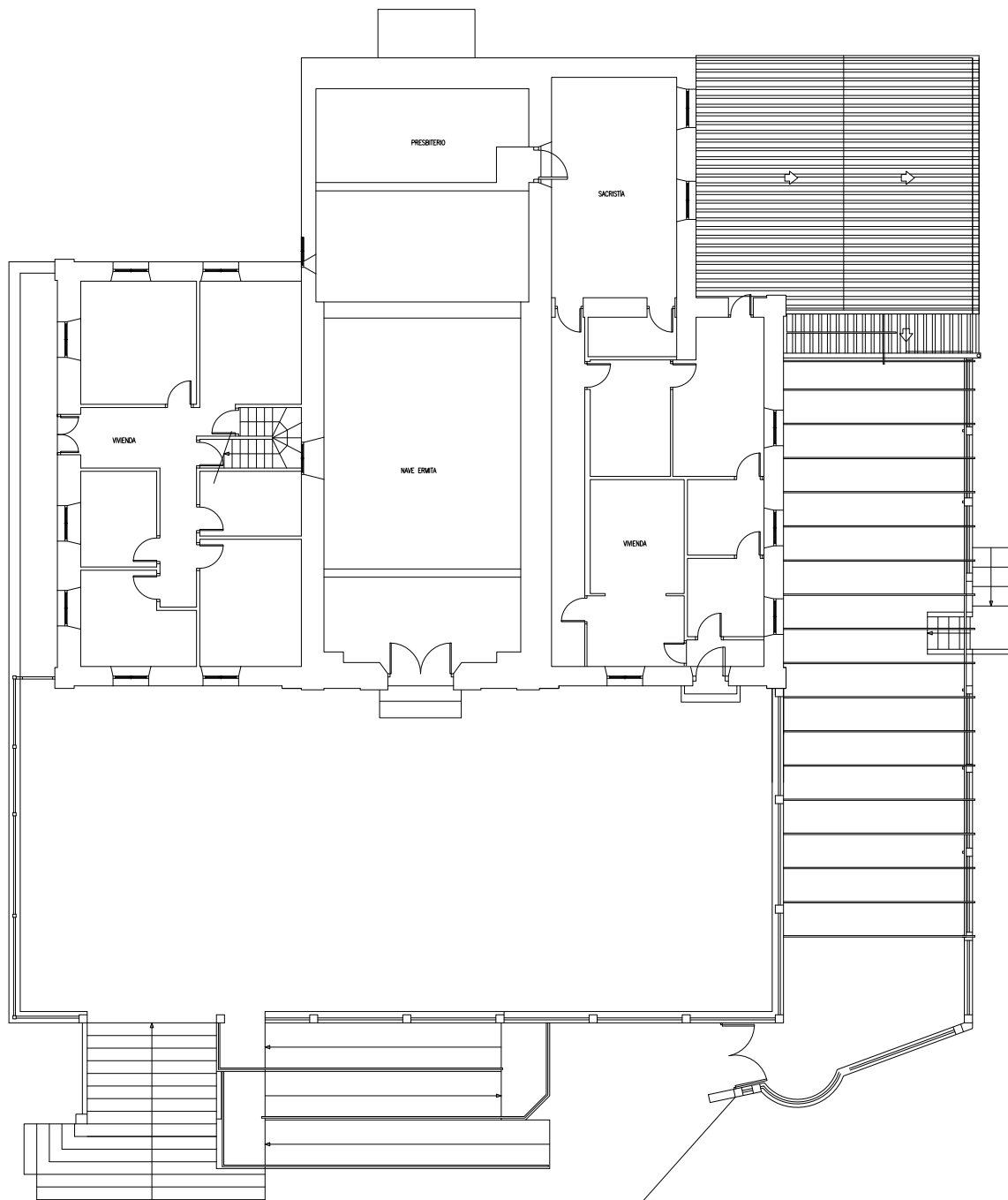
J.L. MONTERO	PROPIEDAD	INTERVENCIÓN	ENE 2025	05
	ARZOBISPADO DE TOLEDO	ERMITA "NUESTRA SEÑORA DE LA CABEZA" TOLEDO	1/100	2421
PLANTA -1 REFORMADA				



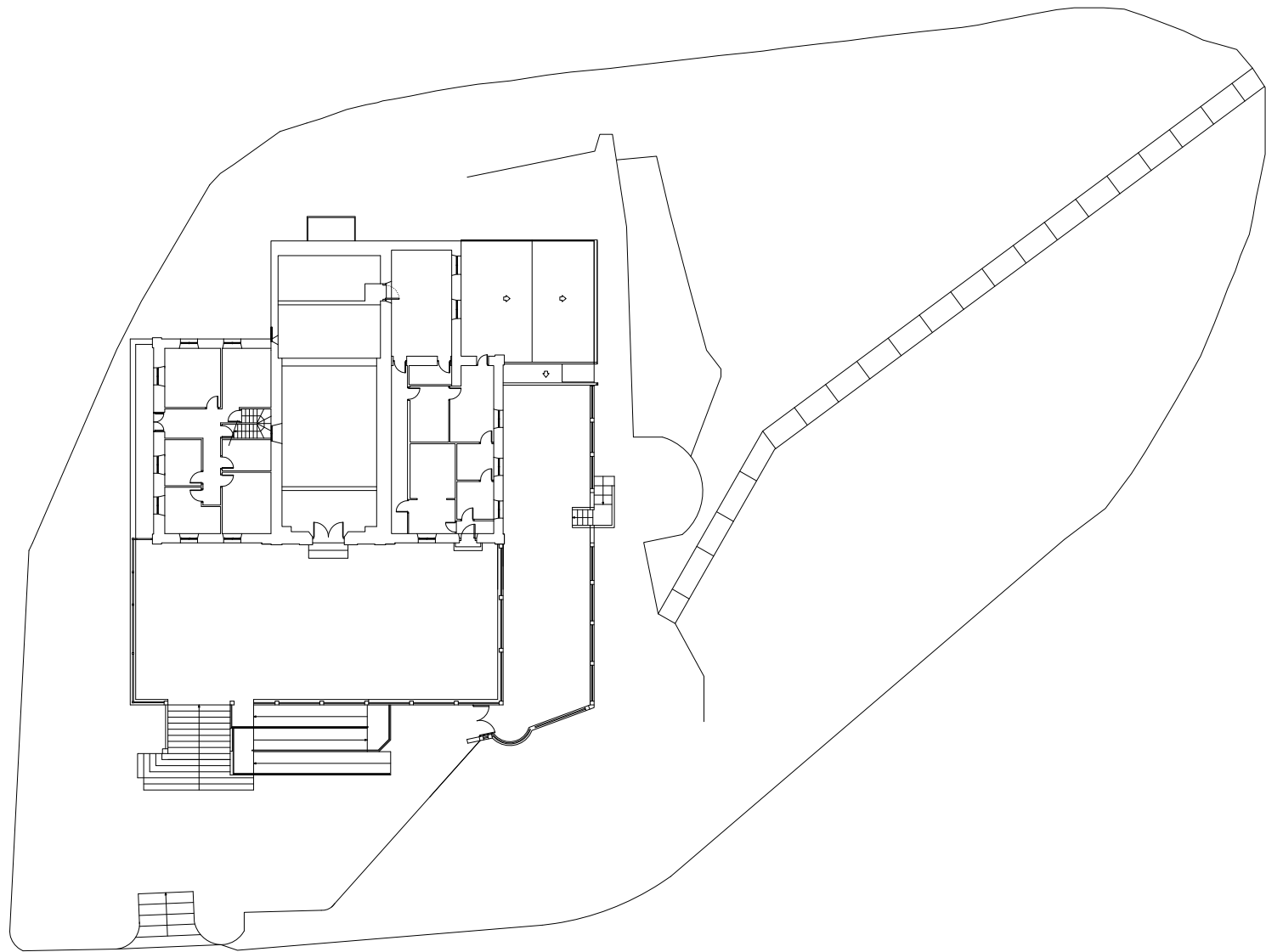
ARQUITECTO J.L. MONTERO	PROPIEDAD ARZOBISPADO DE TOLEDO	INTERVENCIÓN ERMITA "NUESTRA SEÑORA DE LA CABEZA" TOLEDO	PLANO PLANTA -1 ESTADO ACTUAL	ENE 2025 04	1/100 2421
----------------------------	------------------------------------	--	----------------------------------	----------------	---------------



ARQUITECTO J.L. MONTERO	PROPIEDAD ARZOBISPADO DE TOLEDO	INTERVENCIÓN ERMITA "NUESTRA SEÑORA DE LA CABEZA" TOLEDO	PLANO PLANTA BAJA REFORMADA	ENE 2025 1/100	03 2421
----------------------------	------------------------------------	--	--------------------------------	-------------------	------------



ARQUITECTO J.L. MONTERO	PROPIEDAD ARZOBISPADO DE TOLEDO	INTERVENCIÓN ERMITA "NUESTRA SEÑORA DE LA CABEZA" TOLEDO	PLANO PLANTA BAJA ESTADO ACTUAL	ENE 2025 1/100	02 2421
----------------------------	------------------------------------	--	------------------------------------	-------------------	------------



ARQUITECTO	PROPIEDAD	INTERVENCIÓN	PLANO	ENE 2025	01
J.L. MONTERO	ARZOBISPADO DE TOLEDO	ERMITA "NUESTRA SEÑORA DE LA CABEZA" TOLEDO	PLANTA GENERAL	1/200	2421